



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Al Comune di Bracciano
Area Urbanistica
Arch. Vanessa Signore
bracciano.urbanistica@pec.it

e p.c. Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità
Area Autorizzazioni paesaggistiche e valutazione
ambientale strategica
Sede

Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità
Area Vigilanza urbanistica-edilizia e contrasto
all'abusivismo
Sede

Oggetto: Parere in merito alla definizione di area di sedime di un fabbricato. Comune di Bracciano.

Il Comune di Bracciano ha richiesto a questa Direzione un parere in merito alla definizione di "area di sedime" di un fabbricato. In particolare, l'Amministrazione comunale chiede di chiarire se, nel caso in cui un fabbricato abbia un piano interrato o seminterrato con una superficie maggiore del piano terra, quale di tali aree debba essere considerata come area di sedime del fabbricato.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte, essendo rimessa esclusivamente al prudente apprezzamento dell'Ente richiedente la verifica circa l'applicabilità della norma alla fattispecie concreta.

Nel merito della questione posta si rappresenta quanto segue.

In primo luogo è opportuno evidenziare che il quesito dell'Amministrazione comunale appare equivoco laddove afferma che *"la richiesta è finalizzata a chiarire se nella determinazione dei calcoli delle superfici pertinenziali di un edificio siano da includere anche gli eventuali piani interrati che di fatto costituiscono la superficie di appoggio del fabbricato stesso"*. Va, infatti, chiarito che il concetto di "sedime" di un fabbricato deve essere tenuto distinto da altri concetti, quali quello di superficie

nelle sue varie declinazioni, che possono assumere rilievo ai fini del computo della consistenza edilizia di un fabbricato e, di conseguenza, rilevare al fine della determinazione delle superfici pertinentziali. Al riguardo si ricorda che l'art. 3, comma 1, lett. e.6) considera gli interventi pertinentziali come nuova costruzione qualora comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; pertanto, anche a tale fine, non rileva in alcun modo la definizione di "sedime" dell'edificio.

Premesso quanto sopra, si sottolinea che la legislazione regionale non fornisce una definizione di "area di sedime" o di "sedime". Altre Regioni hanno fornito definizioni al riguardo, risolvendo variamente la questione circa la rilevanza o meno delle parti interrato dell'edificio.

Stante il silenzio del Legislatore regionale è necessario individuare altre fonti che consentano di fornire una risposta al quesito posto. Nell'atto inviato dall'Amministrazione comunale si cita la circolare esplicativa sul Piano casa approvata con D.G.R. n. 184 del 2012, ove nell'ambito del paragrafo 6 dedicato all'illustrazione dell'art. 3 ter della l.r. n. 21 del 2009, in un inciso sul "sedime del fabbricato" si fa riferimento alla "sua superficie di appoggio a terra". Posto che, come è evidente, in questa sede l'Amministrazione non intendeva affrontare la questione in oggetto, tale inciso non appare, comunque, risolutivo.

Allo stesso modo non può ritenersi dirimente la definizione, anch'essa richiamata nella nota allegata dall'Amministrazione comunale, contenuta nel Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare predisposto dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa. Tale Glossario raccoglie i principali termini in uso nell'attività di rilevazione e di analisi del mercato immobiliare, con la finalità di standardizzazione della terminologia utilizzata dagli operatori economici che agiscono su tale mercato, con finalità, pertanto, prevalentemente estimative. Anche in giurisprudenza il riferimento a tale Glossario ricorre in prevalenza in giudizi nei quali si lamenta l'inesatta determinazione del prezzo di vendita in quanto calcolato sulla base di una errata classificazione catastale dell'immobile.

Maggiore rilievo è, invece, opportuno attribuire alla definizione contenuta nel Quadro delle definizioni uniformi, allegato A alla D.G.R. 19 maggio 2017 n. 243 recante "Recepimento Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016". Nel citato Quadro delle definizioni uniformi, al punto 7, il "Sedime" è definito come "Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza". Alla luce di tale definizione, si ritiene doversi intendere per area di sedime il suolo *sul* quale sorge il fabbricato, prescindendo, pertanto, ai fini della misurazione della stessa dalle opere interamente eseguite nel sottosuolo; in tale ottica si ritiene che debba assumere rilievo al fine della determinazione dell'area di sedime anche l'eventuale piano che sia solo in parte interrato. Si ricorda che, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della citata Intesa, il Governo, le Regioni ordinarie e gli Enti locali si impegnano ad utilizzare le definizioni uniformi nei propri futuri provvedimenti legislativi e regolamentari.

La conclusione sopra accolta appare coerente anche con quanto previsto nel Protocollo d'Intesa tra il MiBAC e la Regione Lazio per la definizione delle fasi procedurali di accertamento di



REGIONE
LAZIO

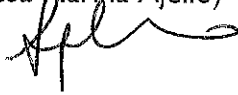
compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. n. 42 del 2004, sottoscritto in data 18 dicembre 2007. L'art. 3 di tale Protocollo, infatti, al comma 3, dopo aver definito le "superfici utili", afferma che "sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso". Appare evidente che in tale contesto, che attiene alla tutela del paesaggio, il riferimento all'area di sedime è utilizzato per definire l'ingombro del fabbricato percepibile in quanto fuori terra, non potendo rilevare a tal fine i manufatti completamente interrati.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento si consiglia di consultare il sito:
http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario estensore

(avv. D. Carrarelli)


Il Dirigente dell'Area
(dott.ssa Marina Ajello)



Il Direttore

(arch. Manuela Manetti)